BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 108/22JG
Nru fuq il-Lista: 15

George Spiteri & Sons Limited (C 12936)

vs

Paul Tonna u Awtorita tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 4 ta' Frar 2022[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 37, St'Tereza,Str Tarxien ilu mikri lill-intimat kerrej sa qabel l-elf disa' mija hamsa u disghin u qabel lil membri tal-familja tieghu versu l-kera ta' mija hamsa u tmenin Euro (E185) fis-sena jithallsu bil-quddiem;

Illi l-imsemmija proprieta'giet akkwistata mir-rikorrenti wara assenjazzjoni u divizjoni mis-socjeta'George Spiteri (Successors) Ltd li giet likwidata dan kif irregistrat nhar is-16 ta'Gunju 2003 li da parti taghha, din l-ahhar socjeta', kienet akkwistat l-istess porprieta' mill-poter ta'Francis Spiteri et. b' titolu ta' bejgh u xiri fl-atti tan-nutar Dottor Maurice Gambin tal-5 ta'Marzu 1984;

Illi l-intimata għadu jgħix ġol-fond sal-ġurnata ta' llum;

Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 ossija l-att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontollati, sid il-kera huwa ntitolat jippresenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix jeċċediex tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi ppresentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;
Illi ai termini tal-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta fl-istajdju inizzjali tal-proċediment dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kaptial tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa

b'referenza partikolari inter alia ghar-regolament 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it Tkomplija tal-Kirjia (Kirjiet ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi;

Illi jekk l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu ghandu jigi ddeterminat mill-Bord skont il-kaz;

Illi l-inkwin qed jigi mitlu ukoll ihallas l-kera kollha dovuta sad-data tal-pagament effettiv marbuta ma' l-istess fond;

Jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportun, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-ilkwilina Paul Tonna ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1521F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jikkostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Paul Tonna bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilin Paul Tonna fil-31 ta' Diċembru 2020 u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari inter alia ghar-regolament 4 sa 8 tar-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kirjiet ta' Test tal-Mezzi) li ghandu japplikaw mutatis mutandis d'dan il-Kaz;

2. Jiddikjara u Jiddeċiedi u Jordna illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-

sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 37, St'Tereza,Str Tarxien, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jiġi permess żmien ta' mhux aktar minnsentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li ghandu jigu ddeterminat mill-bord.

3. Jordna u Jikkundanna lill-inkwilin Paul Tonna jibda thallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-presentata tar-rikors odjern.

4. Tillikwida u Tordna lill-intimata Paul Tonna jhallas l-kera kollha dovuta marbuta ma' l-istess fond sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni b'riserva u bla pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi ppresentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar id-29 ta' Marzu 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 22 ta' April 2022[3], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

Illi s-socjeta` attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.

[2] A fol 5 tal-proċess.
[3] A fol 9 tal-proċess.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-intimat datata 22 ta' Ġunju 2022[4], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi kif se jirriżulta ampjament mill-provi li se jinġiebu fil-kors tal-proċeduri odjerni, l-esponenti qua inkwilin jissodisfa ampjament il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbilit fil-liġi, u għalhekk m'għandux jiġi kostrett jivvaka l-fond fejn jirrisjedi mertu tal-proċeduri odjerni, ossija l-fond in kwistjoni;*

2. *Illi kif se jirriżulta wkoll mill-istess provi, l-esponenti m'għandux proprjetà alternattiva fejn huwa jista' jirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni;*

3. *Illi a kull buon fini, l-esponent jirrileva li huwa dejjem ħallas il-kera dovuta fil-pront;*

4. *Illi inoltre, l-esponenti lanqas ma għandu mezzi jew il-potenzjali li jakkwista tali mezzi, tenut kont l-età tiegħu, sabiex jakkwista proprjetà residenzjali, u għalhekk jiddependi għalkollox fuq il-kirja odjerna sabiex ikollu saqaf fuq rasu;*

[4] A fol 17 tal-proċess.

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, f'każ illi dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali reviżjoni għandha tqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħrajn, fosthom l-introjtu tal-esponent, l-età tiegħu, u d-diversi benefikati illi huwa għamel matul is-snin illi huwa għex f'dan il-fond;*

6. *Illi inoltre, dan l-Onorabbli Bord għandu jiżgura li kwalunkwe reviżjoni tal-kera li huwa jgħoġbu jistabilixxi għandha tkun waħda gradwali, u għandha tkun fil-minimu;*

7. *Illi l-esponenti umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvaka l-fond in kwistjoni, u dan għaliex tkun miżura estrema ħafna li tħallih mingħajr residenza;*

8. *Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponent għandu jivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità tad-Djar illi qed tintervjeni f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponent sabiex isib residenza alternattiva;*

9. *Illi l-esponenti jistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tiegħu hi waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-amont tal-kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, huwa l-Gvern ossija l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement presedut tat-22 ta' Ġunju 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-Periti nominati datat il-5 ta' Settembru 2022[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat tal-14 ta' Settembru 2022[7], permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[8].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[9].

Ra n-nota tas-soċjetà rikorrenti datata 27 ta' April 2023[10], permezz ta' liema ġie ppreżentat l-affidavit tad-direttriċi.

---

[5] A fol 14 tal-proċess.
[6] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 27 tal-proċess.
[8] A fol 68 tal-proċess.
[9] A fol 69 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 74 tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa mpoġġi tat-28 ta' April 2023[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[12] fejn id-difensur tal-intimat iddikjarat li l-intimat jirrikonoxxi lis-soċjetà rikorrenti bħala s-sid tal-kera u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet daħlet fil-konfront ta' kirjiet ibbażati fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[13] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana li ddikjarat kemm il-darba ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sidien, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża[14]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

---

[11] A fol 101 tal-proċess.
[12] A fol 107 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.
[14] Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru XXIV tas-sena 2021. B'hekk skond il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti.

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[15]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibbilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mis-soċjetà rikorrenti u mill-affidavit ta' Diane Attard. Apparti minn hekk, fl-aħħar seduta d-difensur tal-intimat iddikjarat li l-istess jirrikonoxxi lis-soċjetà rikorrenti bħala s-sid tal-kera tiegħu[17].

---

[15] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,** (Rik Nru: 210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[16] Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[17] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited,** (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija u disgħin elf Ewro (€190,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola u f'dan il-każ ma ġiet pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel diversi drabi, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtorità tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[20]. Semmai kellha tiġi indikata bħala

---

[18] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[20] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

intervenuta, jew issir talba għal korrezzjoni. Kien hemm okkażjonijiet fejn dan il-Bord aċċetta tali korrezzjoni. Dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' limitatament it-tieni, it-tielet talba u r-raba' talba u għalhekk jordna lill-intimat Paul Tonna sabiex jibda tħallas l-ammont ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba' talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tas-soċjetà rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess soċjetà rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur